



**Stadt Drensteinfurt, Stadtteil Walstedde  
Bebauungsplan 2.02 „Böcken“ - 8. Änderung**

**Festsetzungen dieser 8. Änderung:**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.02 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.02 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.02 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

**1. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier: 0,4
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier: 0,5
- I** Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss
- THmax. 3,5 m** Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), hier max. 3,50 m, zur Definition der Bezugshöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
- O** Offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Ga** Fläche für Garagen und Carports
- Geltungsbereichsgrenze dieser 8. Änderung
- SD 28°-35°** Dachform und Dachneigung: Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 28° und 35°
- ↔** Firstrichtung
- V** Vorgartenbereiche mit Beschränkungen der Einfriedungen gemäß Festsetzung 3.6
- 3,0** Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

**2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO**

- 2.1 Einschränkungen für Garagen und Carports gemäß § 23(5) i.V.m. § 12 BauNVO:** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2 Definition des Bezugspunkts der Traufhöhe je Baugrundstück:** Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

**3. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**

- 3.1 Dachform und -neigung:** Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 3.2 Dachaufbauten** sind unzulässig.
- 3.3 Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben anthrazit bis schwarz zulässig. Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden, zulässig.
- 3.4 Die Außenwandflächen** sind als Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Für 30% Wandflächenanteil insgesamt (Glasfassaden und Fenster fallen nicht hierunter) sowie für Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig.
- 3.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. Ein Versatz der Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.
- 3.6 Einfriedungen** in den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind unzulässig. Einfriedungen in den übrigen Grundstücksbereichen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m aufweisen.

**4. Hinweise**

- 4.1 Altlasten und Kampfmittel:** Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 4.2 Bodendenkmale:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 4.3 Ökologische Belange:** Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

<b>Rechtsgrundlagen:</b>	
<b>Baugesetzbuch (BauGB):</b> i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619); <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466); <b>Planzeichenverordnung</b> vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58); <b>Landesbauordnung (BauO NRW)</b> in der zz. geltenden Fassung <b>Gemeindeordnung NRW</b> in der zz. geltenden Fassung	
<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB</b>	
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den ..... ..... Bürgermeister Schriftführer	
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b>	
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch Auslegung der Pläne vom ..... bis ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt. Drensteinfurt, den ..... ..... Bürgermeister Schriftführer	
<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b>	
Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den ..... ..... Bürgermeister Schriftführer	
<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b>	
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Drensteinfurt, den ..... ..... Bürgermeister	

<b>Kartengrundlage</b>	
<b>Kartengrundlage:</b> Liegenschaftskarte <b>Planungsstand:</b> Vorentwurf Mai 2011 <b>Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	